

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
KERKHOF 5
GEMEENTE HEEZE-LEENDE**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.2.1 Ligging van het plangebied	4
1.2.2 Begrenzing plangebied	5
1.2.3 Juridische status van het plangebied	5
1.2.4 Leeswijzer	6
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Functionele structuur	7
2.1 Huidige invulling plangebied	7
2.2 Cultuurhistorie	8
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3.1 Beoogd planologisch regime	10
3.1.1 Concrete bestemmingsplanwijziging	11
3.2 Landschappelijke inpassing	11
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Provinciaal beleid	13
4.1.1 Verordening ruimte Noord-Brabant	13
4.2 Gemeentelijk beleid	17
4.2.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'	17
4.2.2 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied	18
4.2.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014'	19
5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN	22
5.1 Agrarische bedrijven	22
5.1.1 Inleiding	22
5.1.2 Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij	22
5.1.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	24
5.1.4 Belangenafweging	24
5.2 Geluid	24
5.3 Bodem	25
5.4 Waterhuishouding	25
5.4.1 Inleiding	25
5.4.2 Relevant beleid	25
5.4.3 Waterafvoer na herontwikkeling	26
5.5 Luchtkwaliteit	26
5.6 Bedrijven en milieuzonering	27
5.7 Externe veiligheid	27
5.7.1 Inleiding	27
5.7.2 Risico's	27
5.7.3 Bedrijven	28
5.7.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen	28
5.7.5 Kabels en leidingen	29
5.8 Besluit m.e.r.	29

6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	30
6.1 Archeologie	30
6.1.1 Verdrag van Valletta	30
6.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg	30
6.2 Cultuurhistorie	30
6.3 Natuur	31
6.3.1 Inleiding	31
6.3.2 Gebiedsbescherming	31
6.3.3 Soortenbescherming	31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Kerkhof 5 te Heeze, hierna plangebied genoemd. Het voormalige agrarische bedrijf is al sinds langere tijd gestaakt en initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfswoning om te schakelen naar een reguliere woonbestemming in het buitengebied. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de door Crijns Rentmeesters BV namens initiatiefnemer ingediende zienswijze op het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' van de gemeente Heeze-Leende. Het plangebied is in dit bestemmingsplan thans bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met één bedrijfswoning en circa 610 m² aan bedrijfsbebouwing. Ter plaatse vinden echter al langere tijd geen agrarische activiteiten meer plaats. Beoogd wordt daarom de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. De bedrijfswoning wordt daarmee planologisch omgezet naar een burgerwoning. Hierbij zal circa 218 m² aan bijgebouwen worden gehandhaafd.

Artikel 4.6.3 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014' biedt de mogelijkheid tot omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in ieder geval voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

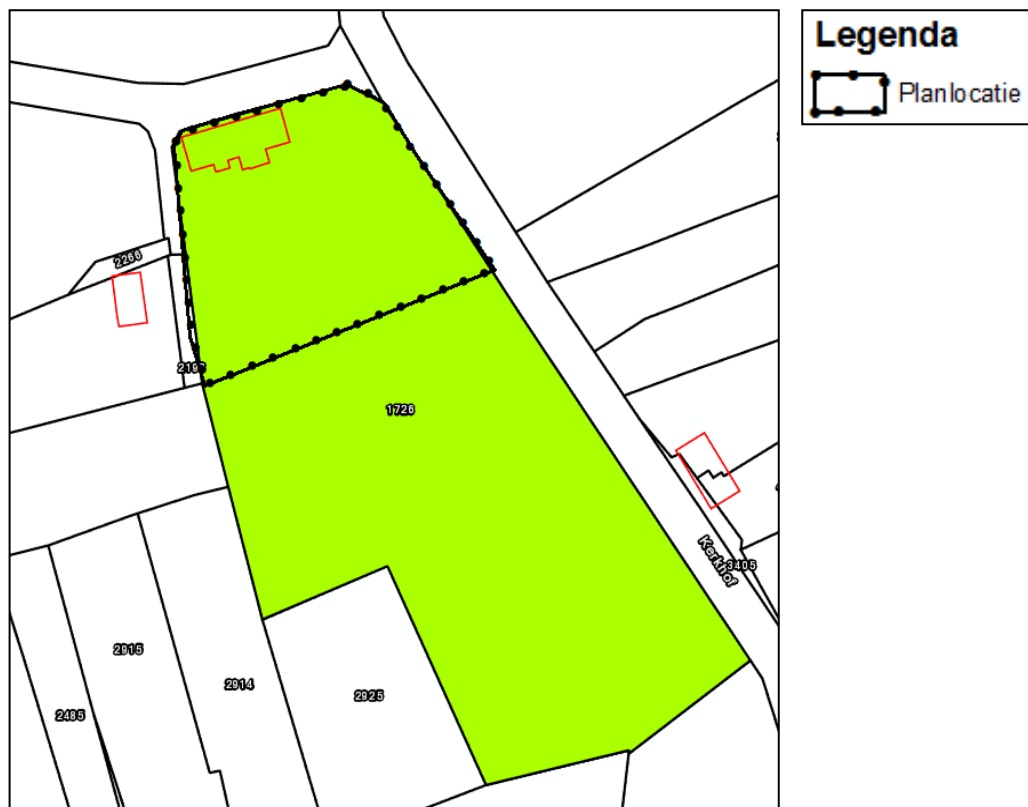
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heeze-Leende, ten zuiden van de kern Heeze aan Kerkhof 5 te Heeze. Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop de ligging van het plangebied met rood is aangegeven en waarbij het plangebied tevens is uitgelicht.



Figuur 1: Ligging plangebied met plangebied uitgelicht

1.2.2 Begrenzing plangebied

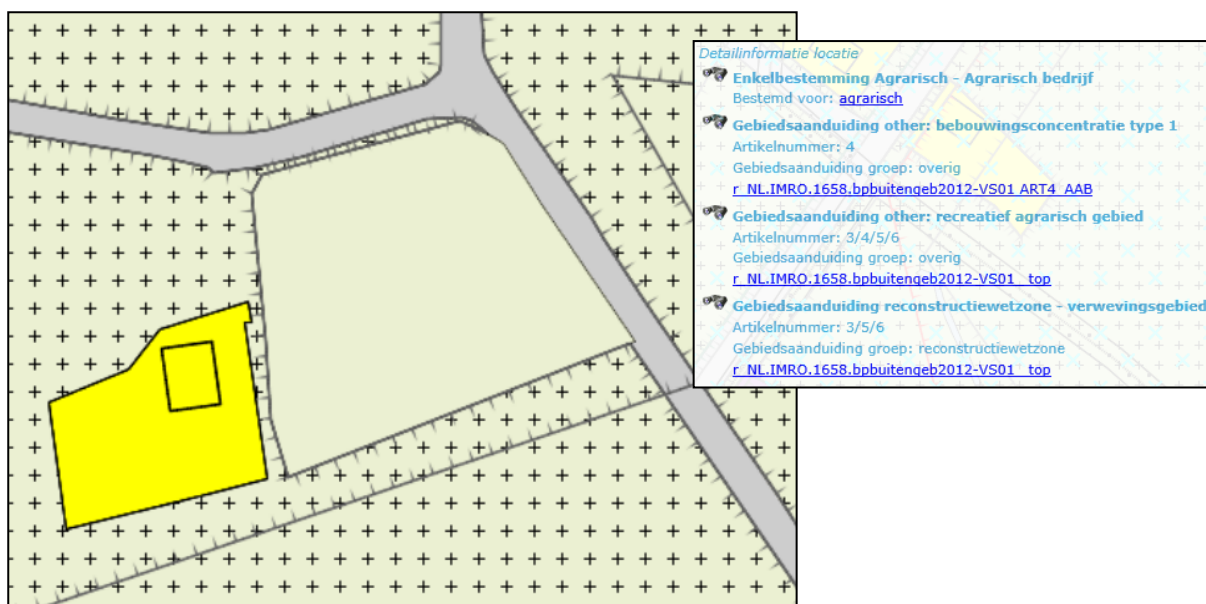
Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend als gemeente Heeze, sectie D, nummer 1726. Het totale perceel kent een oppervlakte van 17.490 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.067 m² en beslaat de huidige agrarische bedrijfsbestemming. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied. Het kadastrale perceel is hierbij groen gearceerd en de planlocatie is omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.2.3 Juridische status van het plangebied

De gemeenteraad van Heeze-Leende heeft op 25 november 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014' vastgesteld. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie type 1', 'overig – recreatief agrarisch gebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Op 17 augustus 2017 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' als ontwerp ter inzage gegaan. De planlocatie is hierin aangeduid als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratie type 1 en 'overige zone – cultuurhistorisch vlak'. Het bestemmingsplan komt niet overeen met de feitelijke situatie waarbij er al sinds lange tijd geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014' ter plaatse van het plangebied Kerkhof 5 te Heeze.



Figuur 3: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014'

Omzetting van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt getoetst aan artikel 4.6.3 van het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Heeze-Leende 2014). Middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt onder voorwaarden de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsprocedure de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft.

1.2.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als bijlage bij de door Crijns Rentmeesters BV ingediende zienswijze. In hoofdstuk 2 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft de relevante milieuaspecten weer. Hoofdstuk 6 gaat in op de overige relevante planologische aspecten.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Functionele structuur

Het plangebied ligt tussen de kernen Heeze en Leende, in de bebouwingsconcentratie Kerkhof. Deze bebouwingsconcentratie grenst aan de doorgaande weg die Leende en Heeze met elkaar verbindt. Het betreft een historische bebouwingsconcentratie met voornamelijk langgevelboerderijen. Vanaf het midden van de vorige eeuw zijn de agrarische functies in het gebied afgenomen. De bebouwingsconcentratie kent thans overwegend woonfuncties en enkele agrarische bedrijven. Het gebied kenmerkt zich nog steeds als een historisch gehucht met rondom het Kerkhof een concentratie van boerderijen. Door hergebruik van de veelal cultuurhistorisch waardevolle woonboerderijen voor woonfuncties kan het karakter van het gebied behouden blijven. Met deze functionele verandering kan tevens de identiteit van het gebied worden versterkt. Overtollige en niet cultuurhistorische waardevolle bedrijfsgebouwen kunnen worden gesloopt en de historische beplantingstructuur passend bij een boerdenerf kan worden versterkt. Het historische en landelijke karakter maakt het ruimtelijk onderscheid tussen het buitengebied en de flankerende dorpen duidelijk zichtbaar. Omzetting van agrarische bedrijven in woonfuncties is een gewenste ontwikkeling vanwege de verbetering van het woon- en leefklimaat voor de overwegende woonbestemmingen in de omgeving.

2.1 Huidige invulling plangebied

Het plangebied is thans bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen. De agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is in de huidige situatie echter reeds beëindigd. Ter plaatse is een bedrijfswoning aanwezig met een oppervlakte van 341 m² en 7 bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 610 m². In navolgende figuur is de bebouwing aangegeven en genummerd, in de tabel is de oppervlakte van deze bebouwing weergegeven.



Figuur 4: Luchtfoto met nummering bebouwing plangebied

Nummer bebouwing in luchtfoto	Oppervlakte bebouwing
1 (= de bedrijfswoning)	341 m ²
2	39,2 m ²
3	198 m ²
4	39,5 m ²
5	74,7 m ²
6	52,8 m ²
7	131,6 m ²
8	36 m ²
9	38,5
Totaal bedrijfs – en bijgebouwen	610,3 m²

Tabel 1: Oppervlakte bedrijfsbebouwing ter plaatse van het plangebied

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie waarbij de bedrijfswoning, de bijgebouwen en de bedrijfsgebouwen zijn weergegeven.



Figuur 5: Beeld van de woning aan Kerkhof 5 (links) en bijgebouwen (rechts)

2.2 Cultuurhistorie

De boerderij aan Kerkhof 5 te Heeze is gelegen in een historisch bebouwingscluster 'Kerkhof'. De bebouwingscluster is een historisch gehucht dat zich gevormd heeft rondom het akkercomplex 'Kerkhof'. Het akkercomplex met de historische verkaveling en de boerderijen kennen op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord Brabant zeer hoge cultuurhistorische waarden. Op de historische topografische kaart van 1901 is goed te zien dat er aan Kerkhof 5 al bebouwing aanwezig was in de vorm van een boerderij. De indertijd aanwezige bebouwingsstructuur in de vorm van een bebouwingscluster komt nog grotendeels overeen met de huidige bebouwingsstructuur.

De boerderijen binnen Kerkhof stammen uit de periode 1750 -1935. Thans kenmerkt Kerkhof zich dan ook als een bebouwingscluster met aan weerszijde van de weg historische langgevelboerderijen uit verschillende tijdperioden met daar tussen enkele modernere woningen uit een latere tijdperiode. Kerkhof is een vrij gaaf voorbeeld van een historisch gehucht waaraan de ontginningsgeschiedenis goed is af te lezen.

Aan Kerkhof 5 is op grond van historische akten aantoonbaar dat er sinds 1832 bebouwing aanwezig is. In 1903 is de daar aanwezige boerderij 'herbouwd'. Dit is de oorsprong van de huidige boerderij, die daarmee dateert uit 1903. In der tijd is de boerderij opgericht in ambachtelijke traditionele bouw. In 1969 heeft een vernieuwing van de woning plaatsgevonden welke met name gericht is geweest op het interieur maar ook een aantal aanpassingen aan het exterieur tot gevolg heeft gehad.

De boerderij is architectonisch en cultuurhistorisch van belang als voorbeeld van een langgevelboerderij uit circa 1900. De hoofdopzet, de gebruikte materialen en detailleringen geven het gebouw een uitstraling die karakteristiek is voor deze bouwperiode. De hoofdvorm van de boerderij is goed bewaard gebleven. Er zijn nog veel cultuurhistorische kenmerken zichtbaar. De boerderij heeft een forse omvang en bestaat uit een woonhuisgedeelte en een stalgedeelte. Het stalgedeelte heeft een dubbele deel wat duidt op een (relatief) welvarende boerderij. Het woon- en stalgedeelte worden gescheiden door een brandgevel. De nokrichting van de boerderij is evenwijdig met de weg die aan de voorzijde van de boerderij loopt. De boerderij is opgetrokken in oude rode baksteen en voorzien van een zadeldak met wolfseinden aan beide zijden.

De boerderij maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie 'Kerkhof' en draagt daarmee, naast de cultuurhistorische waarden van in- en exterieur, bij aan de ensemblewaarde voor het totale gebied Kerkhof. Initiatiefnemer is voornemens de belangrijke historische kenmerken te behouden en te versterken onder andere door restauratiewerkzaamheden waarbij de huidige betonnen dakpannen vervangen worden door gebakken Tuile du Nord dakpannen, het herstellen van historisch voegwerk en het reconstrueren van de historische roedeverdeling in de ramen.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Beoogd planologisch regime

Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' omgezet naar de bestemming 'Wonen'. De beoogde woonbestemming omvat de bestaande woning, met bijbehorende bijgebouwen en bijbehorende erfverharding en tuin. De bedrijfswoning heeft een grootte van circa 341 m², de volledige woning zal na herbestemming bewoond mogen worden. Aan Kerkhof 5 is thans sprake van 610 m² aan bedrijfsbebouwing. Een deel van de in de huidige situatie aanwezige bedrijfsgebouwen zal met de ontwikkeling gesloopt worden. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan artikel 4.6.3 onder g is behoud van 120 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is op basis van lid h bepaald dat 20% van de te slopen bijgebouwen hieraan toegevoegd mag worden als extra oppervlak aan bijgebouwen. De bedrijfsbebouwing met nummer 7 (tabel 1 en figuur 4) zal in samenhang met de ontwikkeling behouden blijven. In samenhang met de ontwikkeling zal overtollige bebouwing aan bijgebouwen gesloopt worden, 20% hiervan mag aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen toegevoegd worden. In totaal wordt daarmee circa 218 m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Daartoe zal aan de bestemming 'Wonen' van het thans in ontwerp ter inzage liggende bestemmingsplan in artikel 21.2.2 'Bijgebouwen' een nieuw lid dienen te worden toegevoegd: in afwijking van het bepaalde onder b is op het adres Kerkhof 5 te Heeze 218 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens wordt beoogd ter plaatse een paardenbak binnen de woonbestemming of aansluitend hierop, op te richten, deze dient middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing eveneens mogelijk gemaakt te worden.

Een deel van de huidige agrarische bedrijfsbestemming zal worden omgezet naar woonbestemming, deze krijgt daarmee een grootte van 2.774 m². De overige gronden binnen het plangebied zullen worden bestemd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden', overeenkomstig de omliggende agrarische gronden. Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie

De beoogde herontwikkeling wordt getoetst aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.6.3 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014'.

3.1.1 Concrete bestemmingsplanwijziging

De wijziging houdt daarmee in:

- verwijderen bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- toevoegen woonbestemming en een bouwvlak ter plaatse van de woning;
- overige gronden bestemmen naar 'Agrarisch' zonder bouwvlak;
- opnemen extra lid bij de bouwregels voor bijgebouwen ten behoeve van behoud 218 m² aan bijgebouwen;
- toestaan oprichting paardenbak ter plaatse van de woonbestemming dan wel aansluitend hierop binnen de agrarische bestemming;
- toestaan van bewoning ter plaatse van de gehele langgevelboerderij.

3.2 Landschappelijke inpassing

Het perceel zal landschappelijk worden ingepast. Hierbij wordt een historische boerenerf als referentiebeeld gehanteerd. Dit betekent dat er aan de voorzijde een knip en scheerhaag wordt aangeplant als afscheiding bestaande uit beuk of haagbeuk. De bestaande lag buxushaag wordt hiervoor vervangen. Achter op het erf wordt een boomgaard aangeplant bestaande uit hoogstamfruitbomen zoals Noot, Peer, Kers en Appel. Ook hier geldt dat de bestaande bomen voor een deel worden vervangen. Op de perceelsgrenzen aan de zuid- en westzijden zijn solitaire landschapsbomen aanwezig. Deze bomen worden behouden als landschappelijke inpassing. Navolgend wordt een schets van de landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 7: Indicatieve schets landschappelijke inpassing

Onderstaand zijn referentiebeelden voor de beoogde beplanting opgenomen.



Figuur 8: Referentiebeelden landschappelijke inpassing

4. BELEIDSKADER

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.1.1.1 Inleiding

De Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) is op 15 juli 2015 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele wijzigingen in de regels en kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 15 juli 2017.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

4.1.1.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

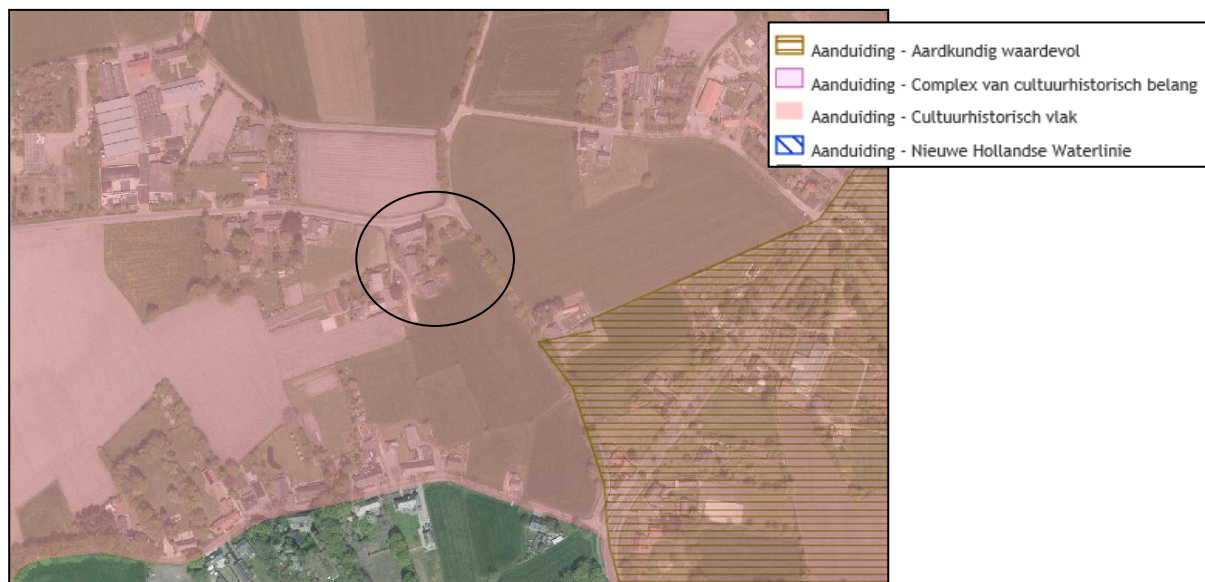
Navolgende figuren geven de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte weer.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft het gemengd landelijk gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Binnen het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Het plangebied is tevens aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Binnen deze aanduiding gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van

veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. De beoogde herontwikkeling voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een regulier burgerwoning. Derhalve zijn de voorwaarden behorende bij deze aanduiding niet van toepassing op de beoogde herontwikkeling.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'Cultuurhistorie'

De planlocatie kent in de Verordening ruimte de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat een bestemmingsplan mede is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Tevens stelt de aanduiding regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De locatie is niet aangeduid op de andere themakaarten van de Verordening ruimte. De omzetting van een agrarisch bedrijf in een woonbestemming is passend op een locatie binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Met de toekenning van een woonbestemming aan de cultuurhistorische waardevolle boerderij wordt de boerderij duurzaam behouden en draagt daarmee bij aan de cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.1.1.3 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische locatie. Beoogd wordt de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning, met daarbij maximaal 218 m² aan bijgebouwen. De overtollige bedrijfsbebouwing zal daartoe worden gesloopt. De oppervlakte aan bebouwing binnen het

plangebied zal als gevolg van de herontwikkeling afnemen. De beoogde herontwikkeling past dan ook binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De concept 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord- Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te laten plaatsvinden. Wanneer dit niet mogelijk is, dan moet het compensatiebedrag wordt gestort in het gemeentelijk landschapsfonds.

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De beoogde herontwikkeling voorziet in de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming met behoud van de bedrijfswoning en 218 m² bijgebouwen. Door de omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning kan waardevermeerdering ontstaan. Daar staat tegenover dat met de ontwikkeling de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden behouden en versterkt worden.

4.1.1.1 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. In deze berekening zijn marktconforme prijzen aangehouden voor de waarden van de ondergrond. Voor een agrarisch bouwvlak is een waarde van € 25,-/m² gehanteerd. De waarde van de ondergrond van een gesplitste boerderij is € 250,-/m². Deze waarde geldt voor de eerste 1.000 m². De hierop volgende 1.000 vierkante meter kent een marktwaarde van € 50,- /m². De vierkante meter boven 2.000 m² kennen een waarde van €20,00/m². Voor agrarisch onbebouwde grond bedraagt de waarde € 6,-/m². De sloop van de bedrijfsgebouwen wordt voor een bedrag van €25,-/m² op het resultaat in mindering gebracht.

Ontwikkeling	Oppervlakte m ²	Huidige waarde	Nieuwe waarde	Waardemutatie / m ²	Waarde
Omzetten agrarisch bouwvlak in woonbestemming 0-1.000 m ²	1000	€ 25,00	€ 250,00	€ 225,00	€ 225.000,00
Omzetten agrarisch bouwvlak in woonbestemming 1.000-2000 m ²	1000	€ 25,00	€ 50,00	€ 25,00	€ 25.000,00
Omzetten agrarisch bouwvlak in woonbestemming 2.000 > m ²	774	€ 25,00	€ 20,00	€ -5,00	€ -3.870,00
Omzetten agrarisch bouwvlak in agrarisch	2298	€ 25,00	€ 6,00	€ -19,00	€ -43.662,00
Bestemmingswinst	5072				€ 202.468,00
Benodigde kwaliteitsverbetering 20% van bestemmingswinst					€ 40.493,60
Verwijderen bebouwing en voorzieningen	Oppervlakte m²	Verwijderingskosten / m²	Kosten		
Sloop bedrijfsgebouwen	490	€ 25,00	€ 12.250,00	€ 12.250,00	
Totaal			€ 12.250,00		
Resterende voor landschappelijke inpassing				€ 28.243,60	

Figuur 15. Berekening tegenprestatie bij herontwikkeling planlocatie

Uit de 'Berekening Tegenprestatie Kwaliteitsverbetering' blijkt dat met de planwijziging een bestemmingswinst van € 202.468,00 plaats zal vinden. Dit betekent dat een bedrag van minimaal € 40.493,60 geldt als inspanning voor kwaliteitsverbetering (20%). De sloop van bedrijfsgebouwen wordt hierop in mindering gebracht waarmee een bedrag van €28.243,60 resteert. In de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat, naast een investering in behoud en versterking van het landschap, een investering in het behoud van cultuurhistorische waarden eveneens als kwaliteitsverbetering kan worden ingezet.

Het plangebied is reeds voor een deel landschappelijk ingepast. Deze beplanting is weinig karakteristiek en zal grotendeels worden vervangen door beplanting die past bij een historisch boerenerf. In paragraaf 3.2 is een erfinrichtingsplan uitgewerkt. Tevens zal een investering worden gedaan ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden van de historische langgevelboerderij. Initiatiefnemer is voornemens de historische kenmerken van de boerderij te behouden en te versterken onder andere door restauratiewerkzaamheden waarbij de huidige betonnen dakpannen vervangen worden door gebakken Tuile du Nord dakpannen, het herstellen van het historisch voegwerk en het reconstrueren van de historische roedeverdeling in de ramen. De genoemde renovatiekosten voor het dak en het voegwerk zijn gebaseerd op reeds opgevraagd offertes. Navolgende tabel geeft een overzicht van de kosten van de kwaliteitsverbetering weer.

Landschaps element	Aantal	Oppervlakte in m ²	Eenheid	Norm per eenheid stuk incl BTW	Vergoeding aanleg	Behoersbijdrage per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Trajectbegeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L7 Knip- en scheerheg		99 m		€ 6,61	€ 654,39	€ 1,18	€ 116,82	€ 1.168,20		€ 1.822,59
L8 Landschapsboom (behoud)	15		st	€ 61,64	€ 0,00	€ 5,42	€ 81,30	€ 813,00		€ 813,00
L8 Landschapsboom (aanplant)	18		st	€ 61,64	€ 1.109,52	€ 5,42	€ 97,56	€ 1.207,08		€ 1.207,08
									€ 1.500,00	€ 1.500,00
Renovatie en onderhoud dak boerderij					offerte					€ 11.000,00
Herstel voeg- en metselwerk originele bakstenen					offerte					€ 29.900,00
Totaal										€ 46.242,67

Figuur 16: Tabel met te leveren kwaliteitsverbetering.

De tegenprestatie is ruim groter dan de te leveren kwaliteitsverbetering voor de planlocatie aan Kerkhof 5.

4.1.1.4 Artikel 7.7 'Wonen'

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in de 'Gemengd landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Lid 5 van dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning maar enkel de omzetting naar reguliere burgerwoning. De woning zal niet worden gesplitst in twee wooneenheden. Dit is ook uitgesloten in de regels van onderhavig wijzigingsplan. Omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is daarmee passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden'

De structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden' is vastgesteld op 15 april 2013. In deze structuurvisie worden de ontwikkelingen voor de komende jaren vertaald naar ruimtelijke opgaven op het gebied van investeren in innovatie en ontwikkeling, wonen en recreëren en zorg en maatschappelijk belang. Daarnaast gaat de structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

In de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 is voor wat betreft de beoogde ontwikkeling opgenomen:

"De bebouwing is geconcentreerd in de vier dorpskernen van Heeze, Leende, Leenderstrijp en Sterksel. Buiten de kernen komt bebouwing voor in de oude buurtschappen en bebouwingsconcentraties die nog min of meer verspreid in de gemeente herkenbaar zijn. Het beleid is er al vele jaren op gericht om de herkenbaarheid van de gehuchten te behouden en vast bouwen aan de kernen te voorkomen. Binnen de gemeente zijn ook nog enkele jonge lintachtige bebouwingspatronen aanwezig met vooral agrarische bebouwing. Voor de toekomst zal nieuwbouw zoveel als mogelijk binnen de kernen moeten plaatsvinden. Vrijkomende agrarische bebouwing moet extra aandacht krijgen."

"In februari 2009 heeft de gemeenteraad "de beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied" vastgesteld. De beleidsnota geeft een ruimer ontwikkelingskader voor bebouwingsconcentraties voor met name Ruimte voor Ruimte (RvR) woningen en ruimtelijke initiatieven voor voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's)."

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Kerkhof, Hazenhurk en Ven' en maakt daarmee onderdeel uit van waarschijnlijk de oudste bebouwingsconcentratie van Heeze. De beoogde herontwikkeling voorziet in de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, waarbij overtollige bebouwing gesloopt wordt. Er is derhalve geen sprake van nieuwvesting. Tevens wordt door de sloop van overtollige bebouwing en toevoegen landschappelijke beplanting een kwaliteitsverbetering van het landschap en het buurtschap behaald. In navolgende

figuur is het plangebied weergegeven in de visiekaart behorende bij de Structuurvisie Heeze-Leende 2013-2030 'De eigen maat houden', waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede Visiekaart structuurvisie 2013-2030 met in de rode cirkel het plangebied

4.2.2 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied

De gemeenteraad van de gemeente Heeze-Leende heeft op 25 maart 2009 de beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied vastgesteld. De beleidsnotitie dient als gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid. Doel van het beleid is een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven op VAB's en Ruimte-voor-Ruimte, met name in bebouwingsconcentraties.

Voor de afweging van de hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfslocaties en de overige ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties speelt een groot aantal factoren een rol. Een onderscheid is te maken in functionele en ruimtelijke factoren, waarbij de functionele factoren alle aspecten omvatten die van belang zijn voor hergebruik van een bepaalde functie en de ruimtelijke factoren alle aspecten omvatten die voortkomen uit de daarbij behorende locatie.

Gemeente Heeze-Leende wil de verdere versterking van het buitengebied tegengaan. Om die reden biedt het beleid weinig mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied. Hierop zijn echter drie uitzonderingen:

- woningbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (zowel door sloop als door verwerving contigent);
- de realisatie van nieuwe landgoederen (dit valt buiten de scope van deze nota);
- toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorische waardevolle bedrijfsbebouwing.

De bebouwingsconcentratie Kerkhof wordt getypeerd als 'bebouwingsconcentratie solitair gelegen'. Het betreft de meest omvangrijke bebouwingsconcentratie in het buitengebied, en is gelegen tussen de kernen van Heeze en Leende. Ontwikkelingen dienen expliciet aandacht te schenken aan de ruimtelijke functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen binnen de kaders van het Streekplan, Uitwerkingsplan en Reconstructieplan.

De beoogde herontwikkeling voorziet in de omzetting van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De langgevelboerderij uit ca. 1900 is cultuurhistorisch waardevol. Door een passende nieuwe functie aan de boerderij toe te kennen worden de cultuurhistorische waarden duurzaam behouden. Hergebruik van de bebouwing voor de functie wonen is op grond van de beleidsnotitie gewenst.

4.2.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied kent in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie type 1', 'overig – recreatief agrarisch gebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Kerkhof 5 te Heeze getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 4.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2014'.

4.6.3 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'landbouwontwikkelingsgebied'.*

Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding landbouwontwikkelingsgebied. Bovendien is de Reconstructiewet, waarvan deze aanduiding deel uitmaakt, niet meer van kracht.

- b. *Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.*

Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd. Er is al enkele jaren geen milieuvergunning meer aanwezig op de locatie en feitelijk worden er ook geen dieren meer gehouden. Ter plaatse wordt geen agrarisch bedrijf meer beoogd. Uitbreiding van bebouwing en/of de aanvraag van een nieuwe milieuvergunning ligt niet in de rede. De agrarische bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen', waarmee zeker wordt gesteld dat ter plaatse geen agrarische activiteiten meer plaats zullen vinden.

- c. *De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*

Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning levert geen beperkingen op voor bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. In paragraaf 5.1 dit verder toegelicht.

- d. *De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

In paragraaf 5.1.3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de relevante milieuaspecten. Hieruit blijkt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- e. *De overige gronden van deze bestemming wordt bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.*

De overige gronden worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemming; 'Agrarisch – Agrarisch met waarden'.

- f. *De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*

De beoogde herontwikkeling voorziet in de bestemmingswijziging naar een woning. Derhalve worden de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig aangetast. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden versterkt door de aanplant van karakteristieke erfbeplanting en het opknappen van de boerderij .

- g. *De overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt tot 120 m² met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*

In samenhang met de ontwikkeling zal geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt worden. In navolgende voorwaarde wordt beschreven hoe met de sloop en behoud van bedrijfsbebouwing zal worden omgegaan.

- h. *Indien het bestemmingsvlak ligt binnen de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentraties' geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 20% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 20% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².*

Het bestemmingsplan is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Een deel van de bedrijfsgebouwen zal in samenhang met de ontwikkeling gesloopt worden. Daarbij mag 20% van de te slopen oppervlakte aan overtollige bedrijfsbebouwing toegevoegd worden aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen. In de huidige situatie is sprake van 610,3 m² aan bedrijfsbebouwing. Met de 120 m² aan toegestane bijgebouwen overeenkomstig lid g van dit artikel mag derhalve nog 20% van 490,3 m² = 98 m² aan extra bijgebouwen behouden blijven. Derhalve mag in totaal 218 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Initiatiefnemer beoogt de bebouwing aangeduid met de nummer 7 in figuur 4 te behouden.

- i. *Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan met verzekering van de aanleg en instandhouding er van.*

In paragraaf 3.2 is voor het plangebied een landschappelijke inpassing uitgewerkt op grond van de landschapsinvesteringsregeling. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels is verzekerd dat het erfbeplantingsplan wordt aangelegd en onderhouden.

- j. Indien de ontwikkeling gelegen is binnen de aanduiding groenblauwe mantel, de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een positieve bijdrage aan water, natuur en/of landschap op basis van de kenmerken van het gebied.*

Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel'.

De beoogde omzetting van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning aan Kerkhof 5 te Heeze, past binnen de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Agrarische bedrijven

5.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. De gemeenteraad van Heeze-Leende heeft een eigen geurverordening opgesteld. In deze Verordening zijn enkel voor de bebouwde kom van de kernen Heeze en Leende gewijzigde geurnormen vastgesteld. De initiatieflocatie is gelegen buiten de bebouwde kom waarmee ter plaatse een geurnorm van 14 oue/m³ geldt.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. Voor plannen in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object.

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie (aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van initiatieflocatie). Omgekeerd mag de herontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren.

5.1.2 Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij

Artikel 14, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. Artikel 14, derde lid Wgv stelt dat het tweede lid van overeenkomstige toepassing is op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied Kerkhof 5 te Heeze is gelegen op een agrarisch bouwvlak dat in gebruik was als veehouderij, welke geheel buiten werking is gesteld en waarvan de overblijvende bedrijfsgebouwen nog dienen te worden gesloopt. Op grond van artikel 14, derde lid Wgv dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij.

In de directe nabijheid van de planlocatie is één agrarisch bedrijf aanwezig dat relevant is voor de bepaling van de geurbelasting ter plaatse, te weten Hazenhurk 1. Navolgend wordt de milieuvergunning van dit veehouderijbedrijf weergegeven.

5591 TC, Hazenhurk 1, HEEZE, HEEZE-LEENDE

Beschikingsdatum: 06-03-2014 RAV-tabelversie: RAV 2013-1 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.15		bedrijf	10,30	199	2050	0	240	0	29
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	53	689	0	64	0	8
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	12,35	50	618	0	60	0	6
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	223	981	0	57	0	8
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf	4,50	240	1080	240	10	5520	37
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf	3	420	1260	420	18	9660	64
Totalen						1185	6678	660	449	15180	152

Figuur 12: Milieuvergunning Hazenhurk 1 te Heeze (Bron: Web-BVB)

Deze veehouderij mag geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling. Andersom mag de veehouderij door de beoogde herontwikkeling ook niet worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Rondom de planlocatie is binnen een straal van 300 meter maar één veehouderijbedrijf gelegen. Op dit bedrijf worden dieren gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Van dit bedrijf dient de voorgrondbelasting bepaald te worden. De voorgrondbelasting is berekend met behulp van het programma V-Stacks Vergunning. De maximale geurbelasting bedraagt 14 oue/m³.

De resultaten van deze berekeningen zijn navolgend weergegeven:

Brongegevens:

nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Hazenhurk 1	167 132	375 600	6,0	6,0	0,50	4,00	15 180

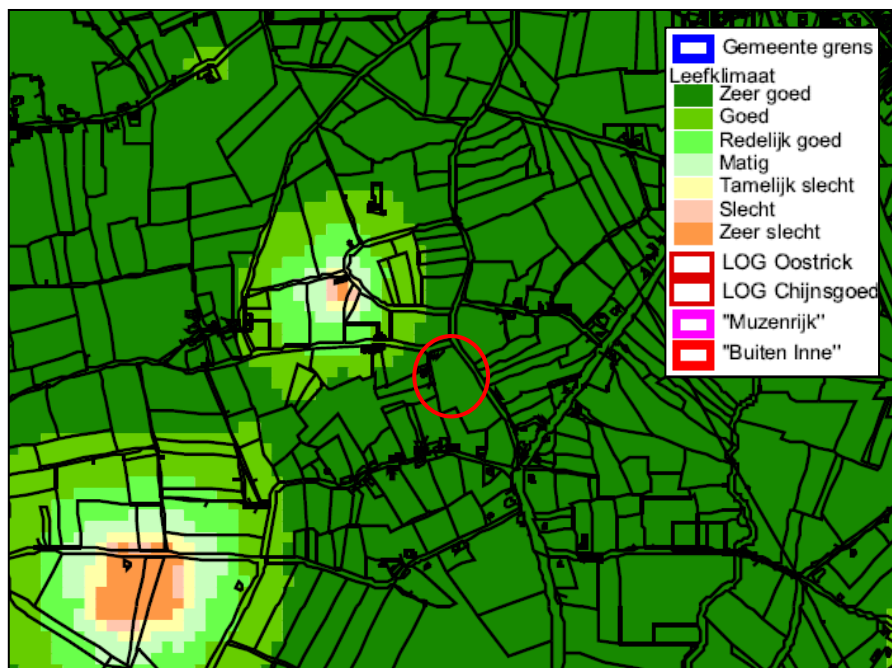
Geur gevoelige locaties:

Nr.	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Kerkhof 5 NW	167 331	375 577	14,0	3,4
3	Kerkhof 5 NO	167 379	375 590	14,0	2,4
4	Kerkhof 5 ZO	167 422	375 537	14,0	1,8
5	Kerkhof 5 ZW	167 338	375 504	14,0	2,6

De berekening toont aan dat de voorgrondbelasting maximaal 3,4 oue/m³ bedraagt, daar waar 14 oue/m³ is toegestaan, de ontwikkeling is derhalve mogelijk op basis van de voorgrondbelasting.

5.1.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De gemeente Heeze-Leende heeft als onderdeel van de gemeentelijke 'Verordening geurhinder en veehouderij' een kaart gepubliceerd waarop de achtergrondbelasting voor het grondgebied is weergegeven. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart weer, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 13: Achtergrondbelasting omgeving plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar.

5.1.4 Belangenafweging

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. De woning aan kerkhof 5 is nooit de eerst belemmerende woning ten opzichte van veehouderijbedrijven in de omgeving. Daarmee vormt de omschakeling van agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woning binnen het plangebied geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling heeft geen toevoeging van geluidsgevoelige bestemmingen tot gevolg. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd.

5.3 Bodem

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied geen extra bebouwing of extra woning toegevoegd. De bedrijfswoning wordt enkel omgezet in een reguliere burgerwoning. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.

5.4.2 Relevant beleid

5.4.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in een beschermd gebied of een attentiegebied.

5.4.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Aangezien de totale oppervlakte aan verhard oppervlak binnen het plangebied met de ontwikkeling af neemt wordt geen compensatie vereist. De afvoer van hemelwater afkomstig van het overblijvende verhard oppervlak blijft ongewijzigd en vloeit via de daken af naar het erf en het onverhard gebied, alwaar het hemelwater infiltreert in de bodem.

5.4.3 Waterafvoer na herontwikkeling

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geen bebouwing toegevoegd. De afvoer van het hemelwater en het afvalwater zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook niet wijzigen.

5.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Aangezien het plan slechts de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het plangebied is een niet agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft het tuincentrum Kerkhof 9 en 9a. Dit bedrijf ligt op een afstand van 120 meter vanaf het plangebied. Een tuincentrum is op grond van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' aan te merken als een categorie 3.1 bedrijf waarvoor een grootste aan te houden afstand van 50 meter geldt. Met een werkelijke afstand van 120 meter wordt ruimschoots aan deze norm voldaan.

Daarnaast geldt dat de huidige bedrijfswoning reeds is aan te merken als een gevoelig object voor de milieuparameters. Bij de omzetting naar een burgerwoonbestemming blijft deze gevoeligheid gelijk. Er wordt dan ook geen nieuwe gevoelige bestemming toegevoegd ter plaatse van het plangebied. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de richtafstanden ten opzichte van de bedrijven in de omgeving.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

5.7.1.1 Plaatsgebonden risico

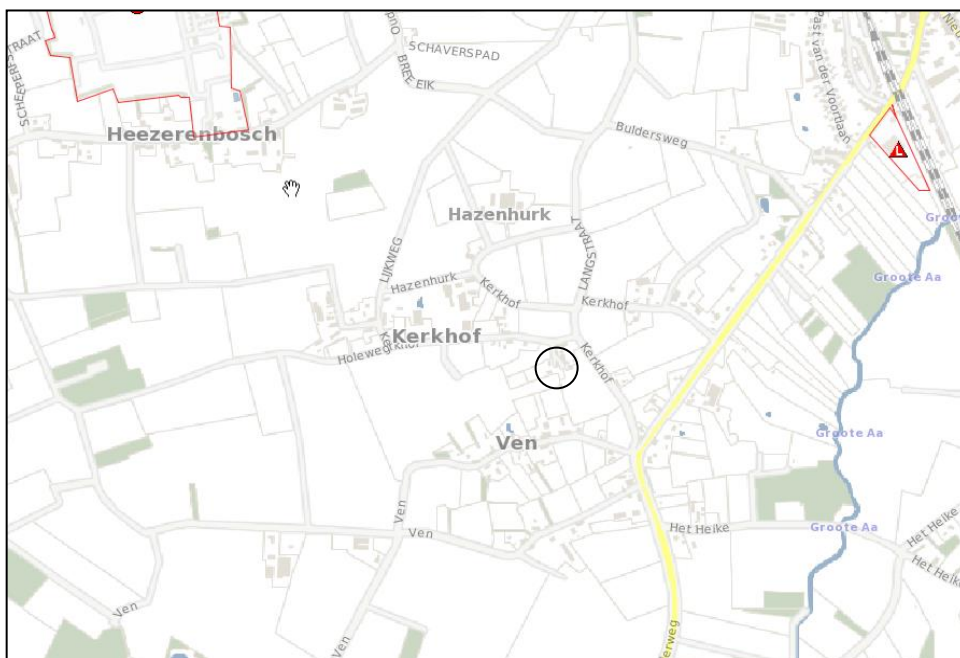
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

5.7.1.2 Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.7.3 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied met zwart is omcirkeld.



Figuur 14: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.7.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.7.1.3 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende bevindt zich een spoortracé. Dit spoor bevindt zich op een afstand van circa 1 kilometer tot het plangebied en ligt derhalve op voldoende afstand.

5.7.1.4 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. Met een afstand van ruim 2,3 kilometer, is het plangebied gelegen op dusdanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

5.7.5 Kabels en leidingen

5.7.1.5 Buisleidingen

Op 3.600 meter ten noorden van het plangebied is een buisleiding van Gasunie Transport Services B.V. gelegen.

5.7.1.6 Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Buiten deze belemmeringsstrook is geen plaatsgebonden risico (10-6/jaar) aanwezig. Het plaatsgebonden risico van de buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7.1.7 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Op een afstand van circa 450 meter tot de planlocatie is een hoogspanningslijn gesitueerd. De afstand tot deze lijn is dermate groot dat interactie niet te verwachten is.

5.8 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

6.1.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

6.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

Naast de Wamz beschikt de gemeente Heeze-Leende, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens deze wet, over een eigen archeologiebeleid. Dit beleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Heeze-Leende'. Met dit beleid wil de gemeente het cultureel erfgoed van Heeze, Leende en Sterksel behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer.

Bij de beoogde herontwikkeling zal niets aan de feitelijke situatie van de bodem worden gewijzigd. Er vinden immers geen bodem-verstorende graafwerkzaamheden plaats. Derhalve heeft onderhavig bestemmingsplan geen invloed op de archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

6.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de 'Kempen'. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het plangebied is tevens gelegen binnen cultuurhistorisch vlak 'Akkercomplex Kerkhof', Archeologisch landschap 'Dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa' en cultuurhistorisch landschap 'Dommeldal'.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe duurzame functie gegeven aan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Kerkhof 5. De historische beplanting op het erf wordt eveneens hersteld. De boerderij en het erf blijft daarmee behouden en de cultuurhistorische waarden van de

boerderij worden hersteld. Tevens wordt overtollige bebouwing gesloopt. Deze bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden dan ook enkel de cultuurhistorische waarden hersteld.

6.3 Natuur

6.3.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

6.3.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft het habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux', gelegen op een afstand van ruim 1,4 kilometer ten westen van het plangebied. De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden.

6.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt het plangebied verder landschappelijk ingepast. Dit komt ten goede van de foerageermogelijkheden van een groot aantal vogels en andere diersoorten. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaan dan ook geen conflicten met planten- of diersoorten maar vindt een louter positieve ontwikkeling plaats.

Met de beoogde herontwikkeling zal deels de huidige bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. Deze herontwikkeling zal geen invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en in de omgeving. In oude gebouwen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Deze beschermde dieren vestigen zich in principe niet op plekken waar tocht optreedt of het regelmatig waait. De betreffende bebouwing laat dermate veel wind door dat deze geen beschutting zal bieden aan vleermuizen. Er is ter plaatse continu sprake van tocht. Om die reden bieden de te slopen gebouwen geen mogelijke verblijfsplaats voor vleermuizen. Met de beoogde herontwikkeling gaan daarmee dan ook geen beschermde Flora- en faunasoorten verloren. De gebouwen die in betere staat zijn zullen met de ontwikkeling behouden blijven. Tevens is initiatiefnemer voornemens om in samenhang met de ontwikkeling ter plaatse een geschikt klimaat te creëren voor vleermuizen en andere soorten beschermde dieren, o.a. door het plaatsen van vleermuizenkasten en een ooievaarspaal.